

Presseinformation

Ihr Ansprechpartner:
Jana Lindner-Okrusch
Pressesprecherin
Vorstandsstab und Personal
Telefon 09561 70-1509
Telefax 09571 15-7911
jana.lindner-okrusch@sparkasse-co-lif.de
870 JLO

Weiter große Nachfrage nach Wohneigentum im Raum Coburg-Lichtenfels

Marktanalyse der Sparkasse und der LBS Bayern

Coburg, 21. Juni 2022

Das Interesse an Wohnimmobilien ist im Raum Coburg-Lichtenfels weiterhin groß. Die Corona-Pandemie hat die Nachfrage noch gestärkt, betonten Vertreter der Sparkasse Coburg - Lichtenfels und der LBS Bayern heute bei einem Pressegespräch. Großes Potenzial besteht bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestands.

„Die Grundbedingung bleibt unverändert: Der Bedarf an Wohnraum in Bayern wächst. Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik werden 2040 über eine halbe Million mehr Menschen im Freistaat leben als heute“, erklärte Heinz-Peter Hungbaur, stv. Vorstandsmitglied der LBS Bayern. Das aus dem Grunderwerbsteueraufkommen errechnete Transaktionsvolumen zeigt: 2021 sind in Stadt und Landkreis Coburg sowie dem Landkreis Lichtenfels Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Wert von 589 Millionen Euro ge- und verkauft worden. „Seit 2016 ist der Gesamtmarkt um über 60 Prozent gewachsen. Diese dynamische Entwicklung ist auch ein Ausweis für die Attraktivität unserer Region“, so Roland Vogel, stv. Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Coburg - Lichtenfels.

Die Pandemie hat den Wunsch nach einem eigenen Zuhause noch deutlich verstärkt. Im Auftrag der LBS-Gruppe hat das Marktforschungsunternehmen Infas Quo Menschen zwischen 25 und 55 Jahren befragt. In Bayern haben dabei 70 Prozent der Wohneigentümer gesagt, dass für sie die eigenen vier Wände durch die Pandemie noch wichtiger geworden sind. Von den Mietern wiederum haben 71 Prozent erklärt, dass sie lieber in Wohneigentum leben würden. Und mehr als die Hälfte von ihnen hält es auch für realistisch, sich diesen Wunsch künftig erfüllen zu können. Generell erkennen die Menschen hierzulande in

Wohneigentum einen großen Wert. Bundesweit sehen 79 Prozent der Menschen Wohneigentum als sichere Altersvorsorge und 64 Prozent sogar als die beste Altersvorsorge, wie der Kantar Trendindikator 2021 ergeben hat. Für drei Viertel der Menschen ist Wohneigentum zudem die beste Geldanlage.

Belebung in der Bautätigkeit

Einen spürbaren Engpass stellt in vielen Regionen weiterhin das Angebot an Wohnraum dar. Trotz der Pandemie ist die Tendenz beim Neubau positiv. Die Zahl der Fertigstellungen hat in den vergangenen Jahren ein deutlich höheres Niveau erreicht. Aber sie ist immer noch von den 70.000 Wohneinheiten pro Jahr entfernt, die Immobilienmarktforscher und Staatsregierung in Bayern als notwendig ansehen. Auch aufgrund des aufgestauten Nachholbedarfs wird das Angebot am Markt vielerorts nicht der Nachfrage gerecht. Die Zahl der neuen Baugenehmigungen ist im vergangenen Jahr auf über 80.000 gestiegen. Das ist der höchste Wert seit 1995 und gibt Anlass zur Hoffnung, dass sich die Bautätigkeit weiter dynamisch entwickeln wird. Auffällig ist dabei, dass die Zahl der Baufreigaben in den größten Städten rückläufig war, während sie in den Landkreisen deutlich gestiegen ist. „Hier deutet sich eine Verschiebung in Folge der Pandemie an. Weit mehr Menschen als zuvor können von Zuhause aus arbeiten und werden das auch künftig regelmäßig tun. Die Nähe zum Arbeitgeber verliert dadurch bei der Wahl des Wohnorts an Bedeutung. Wer nur ein- oder zweimal pro Woche ins Büro muss, kann längere Pendelstrecken in Kauf nehmen. Gleichzeitig ist Wohnraum außerhalb der Städte in der Regel leichter finanzierbar. Der Wunsch nach einem eigenen Büro, einem Hobbyraum oder einem Garten lässt sich also im ländlichen Raum leichter realisieren. Und letztlich hat es sich in Zeiten von Ausgangs- und Reisebeschränkungen als großer Vorteil erwiesen, die Natur vor der Haustür genießen zu können. All das sind Gründe dafür, dass sich die hohe Immobiliennachfrage stärker in die Fläche verlagert“, erklärte Hungbaur.

„Naturgemäß unterliegt die Bautätigkeit regional stärkeren Schwankungen – insbesondere getrieben von der Verfügbarkeit von Bauland. Insgesamt ist die Zahl der Baufertigstellungen in der Region aber deutlich gestiegen und hat inzwischen ein hohes Niveau erreicht. Dennoch wird das Angebot der Nachfrage teilweise nicht gerecht“, sagte Vogel.

Trotz des knappen Angebots haben sich die Immobilienvermittlungen der Sparkasse sehr gut entwickelt. Der Wert der Kaufobjekte hat 25,1 Millionen Euro erreicht – und das trotz der Einschränkungen in der Corona-Zeit. Auch die

Immobilienfinanzierungen befinden sich weiterhin auf hohem Niveau. „Die Sparkasse hat im vergangenen Jahr Wohnbaukredite in Höhe von 206 Millionen Euro zugesagt. Damit wurde erneut ein sehr gutes Ergebnis erreicht“, erklärte Marcus Seiler, Unternehmensbereichsleiter Zentraler Vertrieb bei der Sparkasse Coburg - Lichtenfels.

Höhere Preise für Eigenheime

Wie sich die Preissituation vor Ort darstellt, geht aus dem Marktspiegel der Sparkassen-Finanzgruppe hervor. Dieser enthält detaillierte Marktdaten zu allen bayerischen Regionen. Demnach kosten Baugrundstücke in der Region zwischen 80 und 300 Euro pro Quadratmeter. Neue Doppel- und Reihenhäuser sind für 300.000 bis 600.000 Euro zu haben und neue Eigentumswohnungen für 2800 bis rund 5000 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte freistehende Häuser sind zwischen 80.000 und 650.000 Euro verfügbar, gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser kosten 80.000 bis 350.000 Euro und gebrauchte Eigentumswohnungen zwischen 1000 und 3800 Euro pro Quadratmeter.

Die weitere Preisentwicklung wird stark von der konjunkturellen Entwicklung – auch in Folge des Kriegs in der Ukraine und der Sanktionen gegen Russland – sowie der daraus resultierenden Lage am Arbeitsmarkt abhängen. Gleichzeitig dürfte unsere Region von der Verbreiterung der Immobiliennachfrage in die Fläche profitieren. Trotz der Preissteigerungen der vergangenen Jahre bekommen die Menschen hier mehr Immobilie fürs Geld als in Großstädten. Das macht es gerade für Familien attraktiv, sich hier anzusiedeln“, so Seiler.

Großes Potenzial bei Modernisierungen

Während der energetische Zustand von Neubauten in der Regel einem hohen Niveau entspricht, klafft im Bestand eine Sanierungslücke. In Bayern sind drei Viertel der 6,4 Millionen Wohnungen vor 30 oder mehr Jahren gebaut worden. Ein Großteil davon ist bislang nicht umfassend energetisch modernisiert worden. Das muss sich nun ändern. Der „Green Deal“ der Europäischen Union und das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung geben ambitionierte Ziele vor. Bis 2030 muss der CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor um knapp die Hälfte sinken, bis 2045 sollen alle Gebäude in Deutschland klimaneutral sein. Im Raum Coburg-Lichtenfels sind rund 43.000 Wohngebäude älter als 30 Jahre. „Einige Objekte sind modernisiert worden – manche mehr und manche weniger. Aber es bleibt immer noch eine große Zahl von Häusern, die nicht dem heutigen energetischen

Standard entsprechen. Gerade angesichts der enorm gestiegenen Preise für Öl und Gas lohnt es sich, in eine Verbesserung der energetischen Ausstattung zu investieren. Zudem liegt darin ein großes Potenzial, mit umfassenden Modernisierungen die Bausubstanz in der Region zu stärken und gleichzeitig aktiven Klimaschutz zu betreiben“, sagte Seiler.



Vorstand Roland Vogel, Unternehmensbereichsleiter Marcus Seiler von der Sparkasse und Heinz-Peter Hungbaur, stv. Vorstandsmitglied der LBS Bayern, informieren über aktuelle Entwicklungen im Wohnimmobilienmarkt Coburg-Lichtenfels.

Foto: Jana Lindner-Okrusch